

## 和歌山市中心市街地再生に関する展望 「和歌山センチメンタルジャーニー(仮称)」の提案

### はじめに

これまで、中心市街地再生検討会においては、中心市街地活性化の新たな提言策が模索されてきた。本稿においては、中心市街地活性化基本計画を補完する形で近年の和歌山市中心市街地における諸課題に対応するための提案を行うものとする。以下、中心市街地の現状分析、そして、求められる企画「和歌山センチメンタルジャーニー(仮称)」の紹介を行う。

### 和歌山市中心市街地経済の現状

和歌山市中心市街地活性化基本計画改訂版(平成17年3月)によると、基本計画の区域はＪＲ和歌山駅と南海和歌山市駅のほぼ中間に位置する商業集積地を中心として、区域南部に和歌山城が位置する約186haの範囲である。

基本計画区域の中でも、特に商業・業務機能が集積し、和歌山市の顔として、象徴的存在でもあったぶらくり丁周辺地域については、中心市街地活性化にあたって、重要な役割を担うことから、より効率的で効果の高い活性化を目指す重点区域とされている。

本稿においては、本町地区、大新地区、城北地区を中心市街地と想定して検討するものとする。

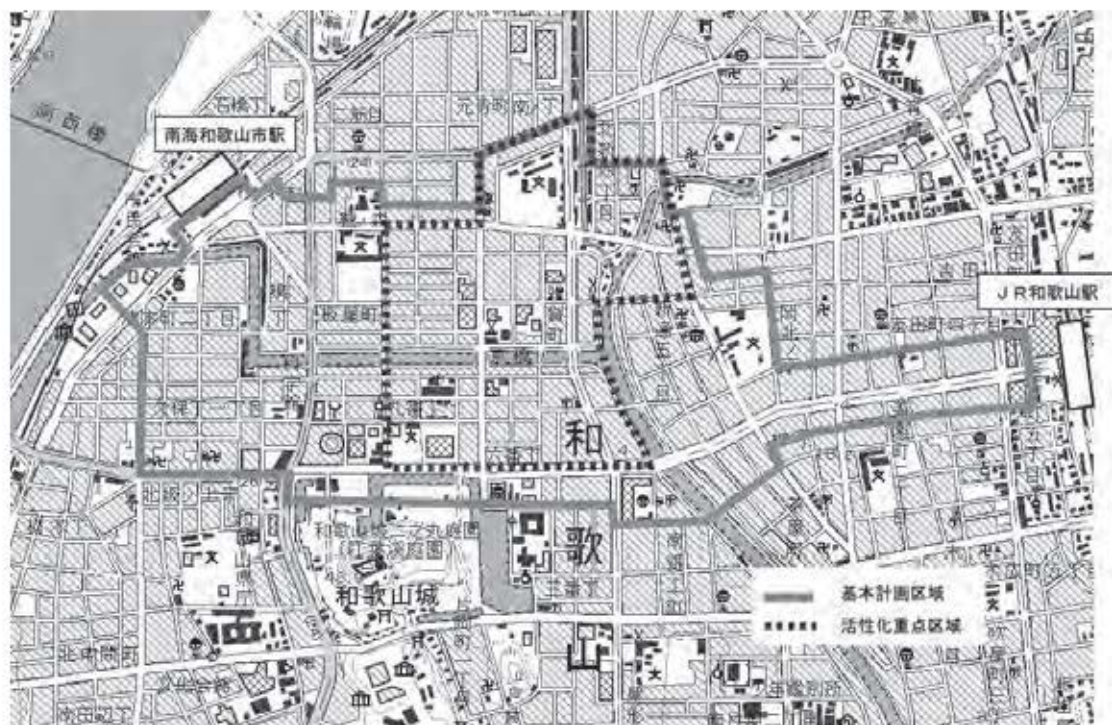


図1 中心市街地活性化基本計画による計画区域及び重点区域

## 中心市街地の居住・交流人口

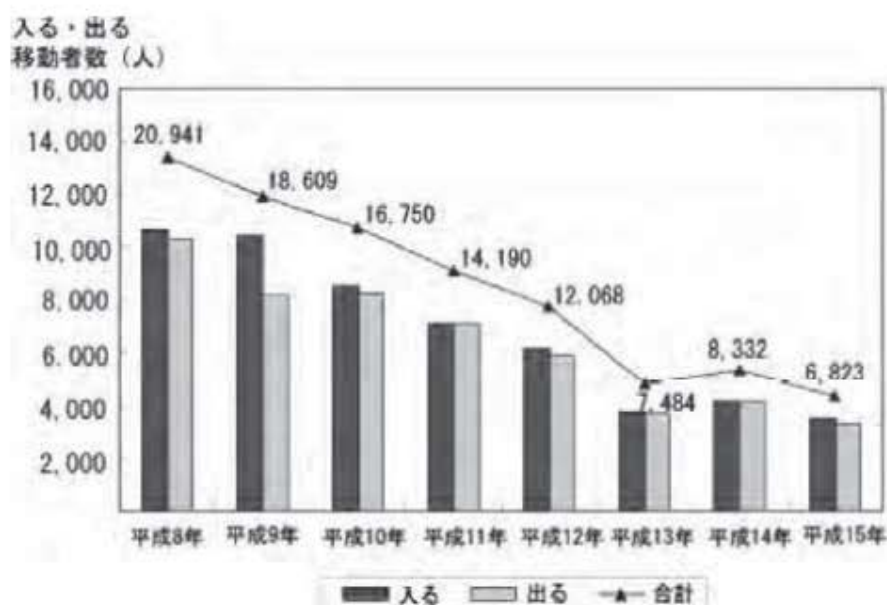
和歌山市中心市街地の人口動態・中心市街地の人口は、過去20年間で約30%程度減少している。年齢別人口においても65歳以上人口が過去15年間で約1.2倍に増加している一方で、15歳未満人口は約半分となっている。上記のことは周辺市と比較すると顕著である。和歌山市の人口動態をみると、社会増減は高低のぶれがあるものの近年は概ね一定で推移している。自然増減は過去20年間減少傾向にあり、人口動態全体として減少が下げ止まらない状況にある。

## 事業所数、従業者数の推移

和歌山県、和歌山市、市内中心市街地の事業所数、従業者数とも減少傾向にあるが、特に市内中心市街地の減少が著しい。事業所数の変化率（平成3年→平成16年）は、和歌山県が-15.5%であるのに対し、和歌山市は-20.7%、中心市街地は-29.1%。従業者数の変化率（平成8年→平成16年）は、和歌山県が-14.1%であるのに対し、和歌山市は-19.0%、中心市街地は-28.8%であった。

## 歩行者通行量の推移

かつて買い物客やレジャー客などであふれた街並みは、祝祭日においてすらシャッターを降ろした店舗が目につき、歩行者も減少している。市内のシンボルであった旧丸正百貨店前の歩行者通行量は、平成15年時点で平成8年時の約1/3程度に減少している。



注) 入る：丸正前からぶらくり丁アーケードへの移動者数  
 出る：ぶらくり丁アーケードから丸正前への移動者数

図2 9月第1日曜日の来街者の推移（丸正側ぶらくり丁）

出典：ぶらくり丁商店街協同組合



## 商業

和歌山県の商業構造県内の商業地区を「中心市街地型」、「郊外型」、「住宅地その他型」に区分し、各々の年間商品販売額（小売業）の全体に占める割合を、全国平均を分岐点としてみると本県はどちらかといえば「郊外型」であることが伺える。県全体では、「住宅地その他型商業地区」の販売額が全体の約6割程度と多い。

**表1 和歌山県の立地特性格別小売業の年間販売額(平成16年)**

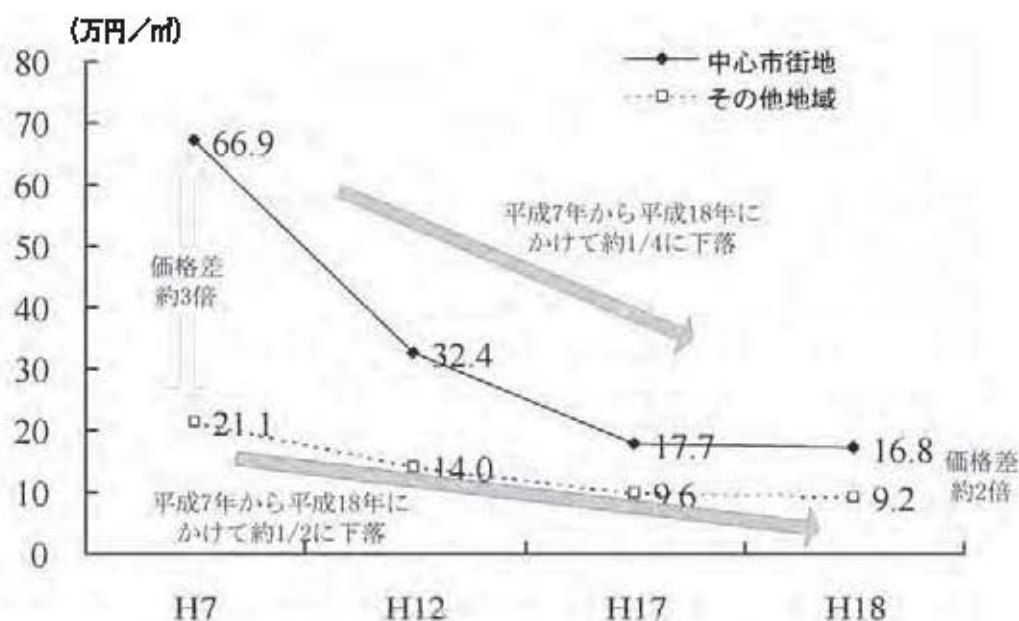
小売業の年間販売額(億円)	9,438	100.0%
中心市街地型商業地区	2,178	23.1%
駅周辺型商業集積地区	1,122	11.9%
市街地型商業集積地区	664	7.0%
オフィス街地区	392	4.2%
郊外他型商業地区	1,577	16.7%
ロードサイド型商業集積地区	636	6.7%
工業地区	941	10.0%
住宅地その他型商業地区	5,683	60.2%
住宅地背景型商業集積地区	472	5.0%
住宅地区	2,512	26.6%
その他の商業集積地区	51	0.5%
その他地区	2,648	28.1%

出典：商業統計調査

商業販売額の伸び（平成11年→平成16年）を和歌山県、和歌山市、中心市街地の地区別にみると、中心市街地の減少が著しい。過去約20年間の推移（昭和60年～平成16年）を和歌山市と中心市街地においてみると、商店数、従業員数、商品販売額のいずれも和歌山市全体と比較して顕著な減少傾向にある。

### 中心市街地の地価推移

中心市街地の地価は、市内他地域に比べ減少傾向が著しい。しかし、和歌山市中心市街地の地価（平成18年）は、平成7年当時と比べ約1/4になっているが、他地域の地価とはまだ約2倍の較差がある。



注) 中心市街地の調査地点は和歌山市舟大工町6番外、十一番丁43番、本町3丁目29番1外の3地点

図3 都道府県地価調査の推移（平成7年を100として）

出典：都道府県地価調査

以上を総括すると、中心市街地への魅力が薄れる中で、商業売上げが減少し、ひいては地価が下落する点が見受けられる。その結果、固定資産税収が落ち、財源を逼迫させ、その結果中心市街地関連予算がさらに縮小するという循環が成立している可能性がある。

さらに以下に列挙される要因の把握が重要である。

まずは、消費不況の問題である（2008年末時点で百貨店9.4%の売上げ下落、GDPの6割を占める消費経済の減退）。消費経済の低迷は中心市街地商業経済に影響を与えるだけでなく、ひいては行政の税収をも減らす。続いて中心市街地の高齢化問題である。年々、中心市街地の高齢化が深刻化し、2030年には中心部の高齢化率がワースト2位になると予想されている。さらに、跡継ぎ問題（ヒトに属する問題）の深刻化からより高齢化が進むものと思われる。

次に土地の所有権の問題と塩漬けの土地問題（土地問題）である。これは、中心市街地経済の再生のための土地の有効活用に関する問題と関連している。その結果、駐車場などの利用が点在し、どの駐車場に言ったらどれだけ割引を受けるのか消費者にはわからないことも手伝って、中心市街地そのものの需要を減退させる。効率的かつ計画的な土地利用の再構築が望まれよう。そして最後に、商業施設の魅力に関する問題である。品揃えの問題とは、買いたいものがない、商品に古い感じがするなどの問題であり、アンケート調査などを行うと無視しがたい水準にまでなっている。

以上を踏まえて、中心市街地活性化の方向性についてまとめてみよう。

### 中心市街地活性化を鑑みる時に必要な諸要因（把握すべきもの）

1. マクロ経済要因と地域産業の状態の把握（この部分は政策的に対応が難しい）。
2. 商業施設を含め中心市街地の魅力とコストに関する把握。「商業施設のリピート度合い」＝「魅力」－「コスト」という概念の中で、中心市街地の「コスト（駐車場料金、アクセス）」が増加していること。
3. 土地の所有権と賃借権の動向に関する把握（土地の処分件の問題に帰着。農地の場合と同様）。

そこで、ぶらくり丁の現況と課題・解決策に関するキーワードを探ると、

1. 力のさらなる創出（行政＋民間）、2. コストの部分の減少（行政）

ただし、制約条件⇒予算

となる。この点を踏まえたうえで、以下活性化策の方向性について考えてみたい。

### 政策論

2009年3月期における和歌山市の中心市街地における具体的な活性化策案としては以下のアプローチを参照せねばならない・・・。

- 1) 現状維持型再生策
- 2) 再開発
- 3) コンバージョン

ただし、上記3策のどれを採用するのかについては、実現性の点などを含め以下の基準を参照する必要がある。その基準とは、

- 1) すぐに実施できるものを優先させる（判断基準1：時間制約）
- 2) 低予算でできるものを優先させる（判断基準2：予算）
- 3) 実施母体が明確なものを優先させる（判断基準3：実現性）
- 4) 経済効果が発生するものを優先させる（判断基準4：効果）
- 5) 独自性の高いものを優先させる（判断基準5：差別化）

等である。

### 和歌山市中心市街地活性化基本計画

ところで、ここで現在実施されている施策について簡単に見てみたい。

和歌山市の中心市街地活性化基本計画では、「訪れたいまち」、「住みたいまち」、「歩いて楽しく過ごせるまち」などをモットーに合計52にわたる事業実施を計画（実施中）である。特に、JR和歌山駅と南海和歌山市駅を結ぶラインをハッピーロードとして位置づけ、回遊性・滞留性の向上を目指している（和歌山大学、NPO市民団体と



の協働でオープンカフェ事業を実施している)。さらに城フェスタ事業では和歌山城を中心とした町の魅力創出事業や回遊性向上策などが盛り込まれており、半年の期間中約74万人の集客に成功している。しかし、単年度事業であり今後この事業をどのように発展的に継続しているかが問われているといえよう。

2008年から2009年3月までに実施されてきた中心市街地再生検討会議では上記施策の実施状況と、施策実施の際の基準に鑑み、これまで、中心市街地活性化に関していくつかの提言を行ってきた。以下表にまとめてあるので参照されたい。

## 事業提案例

### 計画マトリクス

タイトル	第1案 ブラクリ丁大通り歩行者天国化	第2案 個店及びエリアの魅力再開発	第3案 ウォーキング・まち歩き	第4案 講演会・ワークショップの開催	第5案 商業地のSC or SM化
内容	毎月ある週の土曜日、もしくは日曜日にぶらくり丁の通りを歩行者天国にし、ストリートパフォーマンスやフリーマーケット等自由にスペースを活用してもらう。	「この街独自のコンセプトづくり」と実行「外部からひとを呼び込む魅力と満足してもらえ”商業観光”」	中心市街地が出発点又は終着点(集う場)となるウォーキングコースの紹介コース中の歴史的な名所等の紹介、スタンプラリー	内容：中心市街地活性化に関する講演会、ワークショップの開催	内容：再開発事業・区画整理事業等を含めた、既存商業店舗の見直し案
初期	○		○	○	
中期		○			
長期					○
合計					

これらの案を総合的に評価すると、「個店の魅力再生＋ウォーキング（歩行者天国も合流）の抱き合わせ戦略」が実現可能性の面でも、また効果などの面でも妥当と考えられる（第1、2、3案）。

さらに街中勉強会議を実施することで街づくりのシンクタンクの役割をも担うことができよう（第4案）。なお、長期的な視点からは、3年後をめどに商業施設のSC化などについて考える（第4案の中で第5案を検討）。

上記案件は予算的にも低い金額で実施が可能であるし、他地域での実施例などを見ても、一定の効果も期待される。

これらの点を踏まえて、以下企画の具体案についてみてみよう。

## 企画案

名 称)	和歌山版 センチメンタルジャーニー
内 容)	ガイドによるウォーキングツアーを実施＋商業観光の整備
P R)	Webによる案内・動画配信（YouTube等）
期 間)	2009年10月1日から11月15日まで・・・土曜日
場 所)	ぶらくり丁と和歌の浦、加太付近との連携
主 体)	NPOもしくは再生研究会スタッフ（スタッフはボランティアを組織）
目標数値)	街中観光2000人

先行すでに類似事業を実施している自治体：長崎県長崎市「さるく博」など。

## おわりに

今後、中心市街地で求められる施策は、予算的な制約や実現可能性などの点からやはり回遊政策の徹底化策が必要なものと思われる。回遊策を実施することにより、長期的に中心市街地への関連人口が増え、様々な経済効果が生まれるものと思われる。

この点は、約400名ほどのボランティアガイドと、中心市街地の各所に「見聞館」と呼ばれる老舗店での観光客の立ち寄り所を設け、それらが観光客誘致に大きく貢献している長崎市の「さるく博（街中歩き）」が参考になる。何よりも大事なはその事業の継続性であるが、さるく博終了後も、継続的に市民の手でさるく事業が継続されている点は注目に値する。和歌山市の城フェスタ終了後に継続的に中心市街地に客を集客する手法が求められており、本企画がこの点において果たす役割は大きいものと思われる。

---

i 和歌山商工会議所は2006年度より、城内産業観光促進事業や市内観光地裁発見などを目的とした「センチメンタル和歌山」事業をすでに実施している。